

Real Estate

政策落实“出尔反尔” 楼市预期“举棋不定”

“牛”年已至,但楼市内的观望气氛依旧浓重。据统计,春节假期中,北京、上海、深圳、广州楼市的成交量同比分别下滑约96%、26%、84%和13%。业内认为,尽管房地产新政在各地已开始显现一定效果,但整个楼市颓势未改。购房者信心未完全恢复是一个原因,而救市政策在落实过程中产生的不少问题也影响着市场预期。

◎本报记者 李和裕



购房者:等、靠、要

从记者近期接触到的一些购房者来看,“等降价、靠政策、要优惠”成为主要特点。现在买房当然是以价格为重。打算购买婚房的杨小姐向记者表示,还和父母住在老房子里的她,上月拉着丈夫参加了一次新年看房团活动,参观了上海浦东的3、4个楼盘。集体看房的好处就是可以根据自己的意向选择路线,一次看多个楼盘,多做比较。”杨小姐坦言自己主要是来比较价格的,在她看的几个楼盘里,有的总价优惠1万-2万元,有的直接给出8.8折。虽然有政

策优惠,不过我还是想再等等。年初开发商有新动作的,到6-8月份降价的可能更多,即便那个时候房价没有继续回落,也许正说明楼市已基本见底。”我则觉得现在房价跌得已经比较明显了。”已出手的陆先生却有着不同的想法。他在去年年底预订了住所附近一个楼盘的一套两房。我是看着这个楼盘造起来的,我们这里房价曾高达每平方米12000元,现在这个楼盘二期才开8000多,我觉得已经可以了。”不过对他来说,楼市新政的出台是主要的兴奋点。家里

正好没有买过商品住宅,可享受到各项政策优惠措施,所以觉得是入市的好时机。”二手房市场内购房态度分化更明显,砍价很普遍。”正在淘房的黄先生则觉得二手房市场的优惠空间会更大。我觉得买二手房并不比买一手房显得麻烦,确定自己想要的区域、楼盘、价格,就到中介那里去留个名,有合适的就去看看,和业主讨价还价也是必然的。其实有些投资者耐不住了,自己就把挂牌价格降下来了,我就看到一套110万的房子没几个礼拜就变90万了。”

新政:落地需谨慎

除了购房者的信心未稳,救市举措中的一些“举棋不定”也影响着市场预期。如本周春节长假一结束,就见到了两则“暂停”的消息:一是春节前出台了包括“购房退个税”等17条地方救市政策的重庆,突然接到国务院通知要求暂停购房退个税的拟议;二是原先表示2月1日起房贷利率自动调至7折的工商银行“爽约”,称还需等待总行制订的操作细则出台。一些业内人士向记者表示,任何政策的落实都不容易,重庆和工行收

回成命”也是情有可原——毕竟买房和个税是两个系统的两码事,其中还涉及国税,不是光地方说了算的,何况购房退税政策影响太大,需要谨慎;自动下调房贷利率则对操作系统提出考验,客户情况各不相同,执行标准不敲定的确是个问题。但业内人士同时指出,政策实施过程中的各种不确定可能对市场预期带来不利影响。如工商银行“爽约”的消息曝光后,就有猜测称银行暂不执行新政是因为监管层可能再次调整房贷优惠利率。又如去年年底出台的“国十三

条”强化了地方政府稳定房地产市场的职责,并给予地方一定的“救市自主权”,表示“各地区在执行中央统一政策的前提下,可以结合当地实际,进一步采取加大保障性住房建设力度、鼓励住房合理消费、促进房地产市场健康发展的政策措施。”但很快住建部又强调今年要加强地方政策的严肃性和合法性,因此“地方政府不许再越权出台税收、财政等刺激房地产市场政策。”照此看来,重庆在制订自己的救市政策前就该把握好尺度,不应给市场制造“幻想”。

基调:三保三不保

在业内看来,政府对此前楼市调控政策的“松绑”,都是基于当前楼市形势,即便再有放松,首先也是市场进一步发生变化。复旦大学经济学院教授、房地产研究中心主任尹伯成认为,“三保三不保”的基本原则是不会变的。一是“保市场不保价格”。显然,房地产业至少近期在国民经济中的支柱产业地位是不可动摇的,楼市成交逐步萎缩的局面若不及时扭转,对控制我国当前经济下行趋势是绝对不利的。现在出台的楼市新政都是为了活跃市场、促进交易,一句话,是为了救成交量。”尹伯成表示,然而,实践证明,新政效果至今还甚为有限。症结何在?就是房价依然偏高。在高价格和支付力相对不足这一核心矛盾面前,刺激需求的最好药方必然是降价促销。”

二是“保民生不保开发商利润”。通过保障性住房建设解决低收入家庭住房问题是政府的责任,但开发商不见得高兴,因为这会分流商品房市场需求,加大房价下调压力,从而影响利润。问题是,目前国内房价下调的幅度,是否已达威胁开发商生存因而需要政府来加以保护的

地步。在市场经济中,企业要通过自己的经营在竞争中生存发展,其盈亏政府不应当也无能力加以保护,这与政府保障中低收入家庭的居住生存权完全是两码事。”尹伯成表示。三是“保消费不保投资”。铁的事实告诉我们,这些年来推动我国房价持续上涨的主要动力来自投资性需求,仅靠刚性的自住需求,房价是不可能如此快如此高地上涨的。普通消费者尽管在楼市内是居多数的购买者,然而并不是房价上涨的推动者,而只是跟风者。”尹伯成表示,正是基于这一点,可以预期,即使政府在将来认为有必要出台一些更宽松的楼市政策时,也依然会继续紧抓支持与鼓励消费而抑制与规范投资这一大方向。比如现在许多人在讨论的购房退税政策,将来如有必要时也不是没有可能出台,但至多只会对消费性购房(例如首次购房或改善性购房)实行退税,决不会对投资性购房多套房产实行退税,否则的话,就会又一次引来投资性需求膨胀,推动房价在现有水平上继续上涨,甚至把整个房地产业乃至整个国民经济推向危险的境地。”

■ 博客论楼

为何2008年全国房价还是上涨了6.5%

◎杨红旭

春节前国家统计局公布了2008年度经济数据,GDP是9%,和大家猜的差不多,但其中第四季度6.8%,确实有点吓人,经济下滑速度太快了。而我们所关心的是房地产数据,其中又以房价为焦点,所以聊聊房价。



国家统计局公布的数据表明:2008年70个大中城市房屋销售价格比2007年上涨6.5%。对于这样一个数据,相信很多人都有些迷惑:过去的一年,很多城市的房价不是跌了吗?为何反映在统计数据中却上涨了6.5%,而且这个涨幅还不小?

2006年这一指数是上涨5.5%,看来2008年全国房价比2006年还要火爆。为何会产生这种与人们感性认识有明显落差的数据?我的理解是:第一,从市场现实分析,成交数据有很大的滞后性,尤其是去年第四季度,很多城市房价明显开始下跌,但问题的关键是成交低迷,没有成交为前提,这些降了价的房子无法传递到成交价格上去。

第二,年度同比价格反映的是一年的情况,其实70个大中城市房价环比情况,也就是当月比上月,从去年8月就开始下跌,但直到12月同比才开始下跌,同比下跌环比下跌的时间晚了4个月。其实,分析美国标普公司的房价指数,2006年7月开始环比下跌,直到2006年12月才出现同比下跌,后者比前者晚了半年。所以,从很大程度上可以这么认为,房价同比情况相当于4-6个月前的市场实际情况。

第三,统计方法和统计运作不完善,此前国家统计局也说要进一步完善房地产尤其是房价统计体系,加强环比统计,年度同比增长情况并不能反映实情。另外,国家统计局的数据是由地方统计快报汇总、整理后出来的,而地方企业在填报数据时存在一定的随意性,有水分是难免的。而且,板块和楼盘的选择、权重的调整,也都不那么及时,从而容易导致存在误差。

其实,2008年70个大中城市房价会出现上涨,笔者早就已在撰文提到过,当时我预期为4%-6%。还有一点可能也是可以预测到的:2009年70个大中城市的房价同比2008年肯定会下跌。至于跌幅,比较难测,估计在5%-8%的可能性大些。(作者为易居房地产研究院综合研究部部长。本文仅代表个人观点)

■ 投资风向

深圳:房地产纳税首现负增长

2008年深圳国税房地产业合计入库税收12.34亿元,同比下降7.14个百分点。这是深圳房地产纳税六年来首现负增长,且跌幅在去年深圳国税各主要行业中仅次于金融业。

据深圳国税局介绍,去年深圳的房地产业税收在前三季度还保持小幅增长,增幅分别为0.98%、17.54%、5.45%,但到第四季度出现了64.84%的同比降幅。主要原因在于:深圳国税的房地产业税收收入主要来源于房地产企业的所得税收入,而房地产企业所得税在去年上半年的增长主要还是得益于企业2007年的利润,由于去年下半年购房者持币待购的情绪较浓,开发商售房速度减缓,房地产企业销售利润下降导致所得税大幅减收。(李和裕)

上海:住宅销售排行榜发布

虽然2008年上海楼市一路跌宕,仍有一些楼盘销售金额超过10亿元。搜房网日前发布的2008上海楼市住宅销售排行榜显示,从成交金额来看,仁恒河滨城以全年成交30亿元夺冠,尚海湾豪庭和御翠豪庭则以逾20亿元分列第二和第三;从销售套数来看,新城盛世、金地未来、荣御景苑以1110套、978套、972套分列前三;从销售面积来看,金地格林世界以118042平方米位列榜首。

搜房网的数据监控同时显示,2008年上海全年商品房成交12万套,合计12697.8万平方米;其中,商品住宅成交77099套(剔除配套商品房、动迁房),共计897.01万平方米。不过,商品住宅的成交套数同比2007年下滑近六成,成交面积也同比萎缩了1455.8万平方米。(李和裕)

广州:土地流转给予财政补贴

《中共中央国务院关于2009年促进农业稳定发展农民持续增收的若干意见》已经公布。广州市农业局称,广州已有36%左右的土地发生了一定程度的流转,而今年广州将试行运用财政杠杆推动土地流转速度的加快。

目前广州共有158万亩耕地,其中58万亩的土地经过流转进入到龙头企业或农业大户手里进行生产。今年广州计划在花都、番禺、增城等地试行每亩流转土地由两级财政补贴200元的措施,市财政可能投入1000万元。广州一些区和县级市还在筹建建立健全土地承包经营权流转市场,估计部分以镇为单位的土地承包经营权流转市场有望在今年建设完成。(唐文祺)

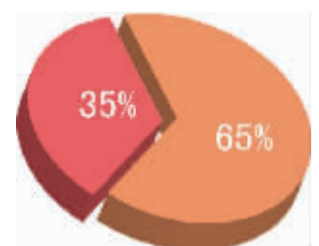
■ 联合调查

75%受访者:保障房建设计划影响购房预期

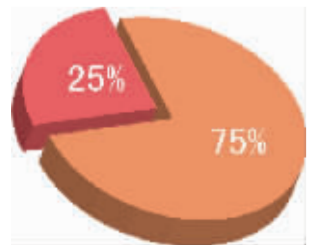
◎调查策划:本报记者 李和裕

保障性住房建设已定为今年房地产市场稳定发展的主要着力点,在年初中央明确提出今年要解决260万户廉租房建设(包括租赁补贴)及80万户的棚户区改造问题后,各地的保障房建设计划也在上月纷纷出炉。在一线城市中,深圳表示将投资46.27亿元新建保障性住房2.57万套,上海表示将继续安排400万平方米的经济适用房建设,北京则计划新

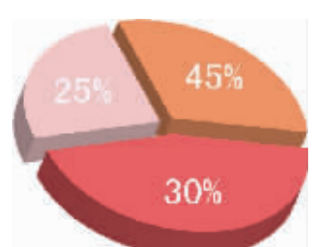
开工建设和收购政策性住房850万平方米。此外,天津、长沙、乌鲁木齐等二线城市也公布了相关计划。分析人士认为,政府大规模的保障性住房建设,一方面是为了稳定房地产业对国民经济的拉动作用,另一方面将分流商品房市场需求、抑制房价大幅反弹。那么,各地保障房建设计划的公布是否会影响到购房者的预期呢?本周,《上海证券报·中国证券网》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。



1、您了解所在城市今年的保障房建设计划吗?
A.了解。 65%
B.不了解。 35%



2、保障房建设计划的公布对您今后的购房预期是否有影响?
A.有。 75%
B.没有。 25%



3、您认为保障房建设计划的施行会使房价受到抑制吗?
A.会。 30%
B.不会。 45%
C.不一定。 25%

第一演播室 | 中国证券网

更宽松更实惠 京“十五条”强化利好楼市力度

活动策划: 唐文祺
主持/整理: 唐文祺
嘉宾: 北京中原三级市场部 副总经理 宫萍

一直奉行“低调”态度的北京市政府,却在年前打破沉默,给北京楼市发出了一个“大红包”。包括北京市建设委员会在内的9个相关部门,联合发布了《关于贯彻国办发〔2008〕131号文件精神促进北京市房地产市场健康发展的实施意见》。在该《意见》中,除了再次强调加强保障性住房的建设力度、交易税费实行优惠等方面之外,还对二套房贷、境外人士购买住房等问题进行了松动,可谓是对去年救市政策的补充和完善。这一被业界称为“十五条”的《意见》的颁布对于北京楼市来说有着怎样的意义?上证第一演播室请来业内人士做出解答。

主持人:继2008年11月北京推出《关于促进北京市房地产市场稳定发展的若干意见》之后,北京“十五条”在年前再度出世。能否请您分析一下此次救市新举措出台的背景?

宫萍:从此次“十五条”的相关内容来看,其实是去年11月的文件内容做出了进一步的明确。如营业税免征的范围明确了以2年为期的普通住房,改善需求的第二套房购买则明确比照执行首套房优惠,以及暂停对境外个人在京购房的居住年限和所

购房屋的相关规定。此外,对于开发商的扶持也是关注要点之一,如改进房地产开发企业所得税预征管理措施以减轻负担、开发商拿地可延期付款等,既注重鼓励改善性需求,又刺激了房地产开发投资。与去年表现审慎的救市举措相比,表现更为宽松和实惠。

我认为,受到全球金融危机影响,未来房地产业的低迷状况如果未能有所改善,对于房地产业的政策可能仍将继续出台。此次九部门联合发布的“十五条”无疑是在释放一个利好信号:即2009年的北京市房地产市场将在宽松的政策环境下平稳运行。通过房地产市场供给量的持续增加、引导购房需求的逐步上升等方面,使得北京楼市的交易量恢复增长。

主持人:“十五条”的推出,将会对北京二手房市有何影响?

宫萍:具体来看,对于北京二手房市场有所作用力的政策,不外乎以下几条。首先,加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度,对已贷款购买一套住房的居民,为改善居住条件再贷款购买第二套普通住房的,比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。应该说,这项规定改变了以往“人均住房面积低于当地平均水平”的限制,使得二套房贷优惠的涉及范围有所扩大。